

- разрабатываются мероприятия по технике безопасности и противопожарной технике при ведении работ;
- определяются объемы и трудоемкость работ;
- разрабатывается график производства работ;
- определяются потребности в материально-технических ресурсах;
- разрабатывается график и потребности в рабочих кадрах, потребности в основных строительных машинах, поступления на объект строительных материалов, конструкций, деталей и полуфабрикатов, стройгенплан на период возведения подземных конструкций здания;
- определяются технико-экономические показатели решений, принятых в ППР. Данная методика позволяет в полной мере особенности возведения подземной части конкретного здания и тем самым повысить качество ППР.

#### Библиографический список

1. Палеев Н.Ф. Техника и технология строительного производства. – Е.: УГТУ-УПИ, 2009г. 476с.

## ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ФИНЛЯНДИИ

*А.Ю. УСКОВ, студ. Т.С. ЕВДОКИМОВА*

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

Системы управления недвижимым имуществом в каждой стране имеют свои особенности и, в то же время, имеют много общего в подходах и основных принципах построения таких систем. Особенностью скандинавских стран является централизация реестра собственности, а также значительное влияние западноевропейских (немецких) традиций. Эти страны имеют точные крупномасштабные карты недвижимости, созданные в единой системе координат, которые покрывают всю страну и на которых базируется система регистрации прав собственности. Реестры собственности, в основном компьютеризированные, содержатся центральными государственными офисами, тогда как картографирование участков недвижимости ведется на уровне провинций и создается единый банк данных обо всей недвижимости страны.

На практике происходит это следующим образом: все объекты регистрируются в нескольких базовых реестрах недвижимого имущества (реестр недвижимого имущества, земельный реестр, реестр зданий, реестр координат, адресный реестр и прочие). Реестр недвижимого имущества формирует базис для многих элементов деятельности общества, таких как регистрация земли, кредитование под залог недвижимости, обложение недвижимости налогами, сельскохозяйственная статистика, земельные съемки, регистрация населения, планирование территорий населенных пунктов и региональное планирование.

Реестр ведется многочисленными органами регистрации. Эти органы являются частью правовых судов и административно подчиненные Национальной Судебной Администрации. Главной задачей регистрации является обеспечение гарантий прав собственности и свободного доступа к информации о них.

В данной статье хотелось бы более подробно остановиться на вопросе, связанном непосредственно с особенностью проведения и оформления сделок с недвижимостью в Финляндии, а также стоимостью этих операций.

Недвижимость в Финляндии традиционно пользуется популярностью среди российских покупателей. Это связано с пограничным расположением наших стран, близостью этнических и климатических особенностей, а так же с упрощенным процессом оформления ряда сделок, по сравнению с другими европейскими государствами.

По действующему законодательству, сейчас каждый, в том числе и иностранец, имеет законное право владеть в Финляндии собственностью. Эффективность и предсказуемость правовых систем, уважение права собственности гарантируется в равной степени всем иностранным инвесторам и владельцам недвижимости. В последние годы в Финляндии, как и в других странах Европы, количество недвижимости находящейся в собственности иностранных граждан, заметно увеличилось. Ничто не препятствует тому, чтобы российский инве-

стор, предприятие или частное лицо, приобрел в Финляндии недвижимость: будь то недвижимость, используемая в коммерческих целях (ресторан, склад, офисное помещение, производственное здание), отдельный дом, квартира в многоквартирном доме или же дачный участок с дачей, земельный участок (за исключением земельных участков, используемых для сельскохозяйственных целей).

Особенности приобретения различных видов недвижимости в Финляндии иностранными гражданами.

Участок земли.

При приобретении незастроенного участка земли, расположенного на территории Финляндии, покупателю необходимо разрешение органов власти местного самоуправления по местонахождению такого участка.

При приобретении земельного участка под строительство капитального дома необходимы следующие документы:

1. Rakennusoikeus – право на строительство (т.е. право строить на этом участке земли капитальный дом или дом для отдыха).

2. Rakennuslupa – документ, дающий разрешение на строительство конкретного дома (планировка дома и пр.) Документы выдаются органами местного самоуправления по месту нахождения участка. Право на строительство может уже существовать при приобретении земельного участка. Как правило, оно действует без дополнительного обновления около 20 лет. Разрешение на строительство выдается при предоставлении конкретного плана строительства, как правило, сроком на три года после утверждения такого плана.

Участок земли с дачным домиком.

Согласно параграфу 5 Закона об иностранцах (ULK KiintiL), живущий за границей иностранец, может приобрести недвижимость на территории Финляндии для использования дома для проведения свободного времени или отдыха. Для этого иностранцу нужно получить разрешение Центра окружающей среды. Приобретатель недвижимости получает разрешение в округе, где находится такая недвижимость. Разрешение выдается в течение трех месяцев, после приобретения недвижимости или подписания соответствующего договора. Согласно параграфу 7 Закона об иностранцах, можно получить предварительное разрешение. Стоимость разрешения составляет около 20 евро.

Капитальный дом.

Если иностранец приобретает в Финляндии капитальный дом, предназначенный для постоянного проживания, никакого разрешения не требуется. Заключается обычный договор купли-продажи недвижимости, после чего она регистрируется в установленном законом порядке на нового собственника. Согласно законодательству Финляндии, приобретатель капитального дома, в том числе и иностранный гражданин, в случае, если этот дом предназначен для постоянного жительства в Финляндии и является его первым домом (жилищем) на территории страны, освобождается от оплаты государственного налога, составляющего 4% от стоимости приобретенной недвижимости. При этом иностранец имеет право в течение 2-3 лет возратить уже уплаченный налог. При приобретении недвижимости- дома или дачи, т.е. объектов связанных с землей, переход права собственности для нового участника осуществляется судом 1-й инстанции по месту нахождения объекта недвижимости. Несмотря на грозное название «суд 1-й инстанции», это обычная рутинная процедура.

Квартира в многоквартирном доме.

Согласно установленному законом порядку, в Финляндии многоквартирные или многоквартирные дома, как правило, являются собственностью жилищных акционерных обществ (ЖФО). Акции такого ЖАО дают право владеть квартирой. При покупке квартиры фактически приобретаются акции данного акционерного жилищного общества.

При покупке недвижимости необходимо учитывать такой фактор, как обязательные общие домовые расходы, отнесенные на 1 квадратный метр площади. Каждое жилищное акционерное общество само определяет сумму общих домашних расходов. Владение недвижимостью через акционерное общество является привлекательным с точки зрения налогообложения. До тех пор, пока акционерное общество не платит владельцу недвижимости зарплаты

и не распределяет дивиденды, владелец должен сообщать только о находящихся в его собственности акциях.

Регистрация права собственности требует расходов. Требуется также платить ежегодный налог на недвижимость. С 2000 года общая налоговая ставка на недвижимость составляет в зависимости от района Финляндии от 0,5 до 1,0 %, а на недвижимость, используемую в качестве постоянного жилья от 0,22 до 0,50 % от оценочной стоимости недвижимости. Оценочная стоимость недвижимости, как правило, во много раз меньше чем ее рыночная стоимость. С извлеченной прибыли как акционерное общество, так и частное лицо уплачивает одинаковую налоговую ставку. Она составляет 28 % от прибыли.

Сдача недвижимости в аренду.

Иностранец имеет право сдавать свою собственность в аренду на основании договора аренды. Сдавая жилье в аренду, можно не только покрыть затраты на его содержание, но и получить дополнительный доход. Иностранцы имеют полное право зарабатывать на своих финских домах, но за это также надо заплатить налог. Как акционерное общество, так и частное лицо уплачивают одинаковую налоговую ставку с извлеченной прибыли. Она составляет 28 % от прибыли в год. При этом берется не общая прибыль, а рассчитывается разница от полученных доходов и суммы всех расходов по содержанию недвижимости (налог на недвижимость, электричество, вода, вывоз мусора и т.д.).

За последние 10 лет средняя по стране арендная ставка на квартиры и дома выросла больше, чем вдвое. Так, аренда дома для постоянного проживания обойдется в 1-1,5 тыс. евро в месяц, коттедж на берегу озера для отдыха – 0,5-10 тыс. евро в неделю. Цена сдачи квартиры, также как и цена ее продажи, зависит от города и района. 3-х комнатная квартира в центре Хельсинки стоит порядка 1-1,2 тыс. евро в месяц. Такая же квартира в пригороде – 600-700 евро. В Лахти, Тампере или Лаппенранте цена составляет уже от 300 до 500 евро в месяц. Годовой доход от аренды недвижимости в Хельсинки составляет 4,5-6,2 % от стоимости покупки с учетом инфляции.

Рынок аренды широко развит, поскольку спрос на коттеджи в Финляндии стабилен на протяжении длительного времени. По оценкам специалистов, спрос даже превышает предложение. Наиболее популярные у россиян места проведения отдыха, а, следовательно, и аренды коттеджей – это юго-восточная Финляндия и север страны, Лапландия. По прогнозам экспертов, общий рост цен на аренду объектов недвижимости по всей Финляндии составит 5,6 % в течение 2011 года.

При продаже недвижимости услуги риэлтора в Финляндии оплачивает продавец. Это будет стоить примерно 3-5 % от стоимости сделки плюс НДС (22 % от получившейся суммы). Избежать этих затрат можно, если покупатель решает проводить сделку самостоятельно.

Если говорить о продаже офисной недвижимости в Финляндии, то дело обстоит следующим образом. Средняя стоимость купли-продажи составляет 2600 EUR за метр квадратный в Хельсинки и около 1900 EUR в остальных регионах страны.

В заключение хотелось бы отметить, что несмотря на мировой экономический кризис 2008 года, и связанное с ним падение основных экономических и отраслевых показателей, таких как ВВП, объем экспорта и цен на недвижимость – ситуация в Финляндии существенно лучше, чем в других европейских странах. Цены постепенно приближаются к докризисным показателям. В 2010 году общая сумма операций с жильем составила 10,0 млрд. евро, что составляет примерно на 900 миллионов евро больше, чем в 2009 году. Треть сделок были проведены в регионе Уусимаа, и их стоимость была равна почти половине от суммарной стоимости сделок. В 2010 году около 74000 операций были совершены в стране в целом. По сравнению с предыдущим годом, количество сделок увеличилось на 4,2 % в целом по стране. В Хельсинки количество операций с недвижимостью снизилось на 0,4 %, а в остальной части страны их число выросло на 5,9 %. Исходя из этого, можно сделать вывод, что Финляндия по-прежнему является одной из наиболее успешных и экономически привлекательных европейских стран, а инвестиции в ее недвижимость являются выгодным капиталовложением.